

# Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

## Commune d'Hénin- Beaumont

*Notice explicative*

Document de travail  
Décembre 2025

Approuvée le :

# Sommaire

Sommaire .....	2
Préambule .....	4
I. Présentation de la procédure de modification simplifiée .....	5
1. Des modifications permises par la ladite procédure .....	5
2. Déroulement de la procédure .....	6
II. Présentation de la commune .....	10
III. Evolution des pièces du Plan Local d'urbanisme .....	12
1. Règlement écrit .....	12
a. Précision sur les bardages et matériaux de la région.....	12
b. Simplification du coefficient de biotope .....	14
c. Suppression de la règle relative à l'éclairage public .....	16
d. Référence au coefficient de biotope dans l'article relatif à l'emprise au sol.....	17
e. Remplacement de la notion de terrain contigu par unité foncière .....	17
f. Précisions sur la notion d'installation .....	18
g. Préservation des façades dans le cas d'une isolation par l'extérieur .....	19
h. Ajout de dispositions sur l'aspect des toitures .....	21
i. Précision sur l'alignement des baies .....	23
j. Interdiction des matériaux dégradés pour les clôtures .....	23
k. Précision sur les annexes.....	24
l. Réglementation sur les linéaires commerciaux .....	25
m. Correction d'une incohérence par rapport aux équipements publics et d'intérêt collectif autorisés en zone agricole .....	25
n. Précision sur le stationnement.....	26
2. Evolutions du plan de zonage.....	28
a. Limites de zone.....	28
b. Emplacement réservé .....	31
3. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	32
a. OAP Mecastamp.....	32
b. OAP Bénalu.....	34
c. OAP rue de la gare de Beaumont.....	34
d. OAP Gustave Delory-parc des îles.....	35
e. OAP Willy Brandt.....	37

IV.	Absence d'atteintes aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	39
V.	Compatibilité avec le SCOT Lens-Liévin-Hénin-Carvin.....	40
VI.	Impact environnemental des modifications.....	42
VII.	Conclusion .....	42

# Préambule

La commune d'Hénin-Beaumont dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 février 2022.



Source : Cartographie Urbycom

La notice présente ainsi les modifications que la commune souhaite opérer au sein de son document d'urbanisme et tend à démontrer la compatibilité de ces changements avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et l'absence d'atteinte à l'environnement.

## I. Présentation de la procédure de modification simplifiée

### 1. *Des modifications permises par la ladite procédure*

La procédure de modification simplifiée est utilisée ici dès lors que les changements souhaités par la municipalité répondent aux articles **L.153-36 et L.153-45 du code de l'Urbanisme**.

**Article L.153-36** : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*».

Version en vigueur depuis le 12 mars 2023

**Article L.153-45** : « *La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

*1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#) ;*

*2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#) ;*

*3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;*

*4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.*

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. ».*

Version en vigueur depuis le 12 mars 2023

Contrairement à la procédure de modification de droit commun, que le code de l'urbanisme prévoit à l'article L151-41, le présent projet n'a pas pour effet de majorer ou diminuer les possibilités de construction dans une zone, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification projetée porte sur un objet autre que ceux énoncés à l'article L153-41 du code, il s'inscrit donc bien dans la liste des évolutions admises dans le cas d'une procédure de modification simplifiée.

**Les évolutions sont les suivantes :**

▪ **Règlement écrit :**

- Précision sur la notion de « bardages et matériaux de la région »,
- Simplifier l'application du coefficient de biotope,
- Supprimer la mention relative aux candélabres,
- Faire une référence au coefficient de biotope dans l'article relatif à l'emprise au sol,
- Suppression de la notion de terrain contigu, évoquer plutôt la notion d'unité foncière,
- Précision sur la notion d'installations techniques,
- Ajout d'une mention dans le règlement pour conservation des façades de bonne qualité architecturale dans le cadre d'une isolation par l'extérieur (briques, conservation des modénatures et éléments d'ornementation),
- Modification de prescriptions pour les matériaux en toiture,
- Précision sur l'alignement des baies,

- Interdiction des matériaux dégradés,
  - Précisions sur les annexes,
  - Autoriser les équipements d'intérêt collectif en zone A,
  - Précision sur les 300 mètres pour la règle relative au stationnement dans un parc public de stationnement : évoquer la distance sous forme linéaire.
- **Zonage :**
    - Revoir le zonage cité Sainte-Barbe/Boulevard Salvador Allende ;
    - Ajustement sur 3 parcelles allée Alain Dufaut,
    - Suppression d'un secteur Nv (erreur matérielle).
    - Correction d'une erreur matérielle : intégration d'une construction à usage d'habitation en UH.
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation**
    - Ajout d'une liaison douce pour l'OAP Mecastamp,
    - Revoir la densité minimale sur l'OAP Bénalu,
    - imposer du logement intergénérationnel et une résidence sénior sur l'OAP gare de Beaumont,
    - Supprimer la construction à conserver au sein de l'OAP Gustave Delory, Parc des îles, cette dernière ayant été démolie,
    - Au sein de l'OAP Willy Brandt, modifier la densité minimale, végétaliser le boulevard Willy Brandt, revoir la programmation de logements.
- **Emplacements réservés**
    - Suppression de l'emplacement réservé n°2.

## 2. *Déroulement de la procédure*

Conformément au code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée, qui comprend la présente notice explicative et les pièces du PLU modifiées (c'est-à-dire les OAP, le règlement et le zonage), sera transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour un examen au cas par cas.

En effet, la commune d'Hénin-Beaumont n'est pas concernée par une soumission à l'évaluation environnementale automatique dès lors que :

- La modification du document n'entraîne pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (aucun site recensé sur la commune),
- La modification n'entraîne pas les mêmes effets qu'une révision (cf. article R.104-12 du code de l'Urbanisme)

Version en vigueur depuis le 16 octobre 2021

Les incidences sont exposées dans le formulaire au cas par cas et dans l'auto-évaluation, pièces constitutives du dossier de modification simplifiée.

Cet examen va permettre d'analyser les incidences des modifications opérées sur l'environnement et d'émettre un avis sur la nécessité d'une évaluation environnementale. La MRAE dispose d'un délai de 2 mois pour rendre son avis.

Dans le cas où une évaluation environnementale est exigée par la MRAE, le code de l'urbanisme impose dans son article **R.104-23** que l'autorité environnementale soit consultée sur l'évaluation environnementale réalisée. Elle dispose d'un délai de 3 mois, qui vient donc allonger la durée de la procédure.

**Article R.104-23** : « *L'autorité environnementale est saisie par la personne publique responsable d'un dossier comprenant :*

*1° Le projet de document ;*

*2° Le rapport environnemental lorsque le document ne comporte pas de rapport de présentation ;*

*3° Les avis rendus sur le projet de document à la date de la saisine.*

*Lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, la personne publique responsable de l'élaboration ou de l'évolution du document d'urbanisme saisit le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis. Le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) informe sans délai la mission régionale de l'autorité environnementale des demandes reçues. ».*

Version en vigueur depuis le 01 septembre 2022

Le dossier de modification simplifiée sera également transmis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles **L.132-7 et L.132-9 du code de l'Urbanisme**.

**Article L.132-7** : « *L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.*

*Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.*

*Il en est de même du gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ».*

Version en vigueur depuis le 27 décembre 2019

**Article L.132-9** : « *Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :*

*1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;*

2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;

3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale ».

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Après réception des avis des organismes consultés, le dossier de modification simplifiée ainsi que l'ensemble des avis feront l'objet d'une mise à disposition, pendant une durée d'un mois, afin de recueillir l'avis de la population, conformément à **l'article L.153-47 du code de l'urbanisme**.

**Article L.153-47** : « Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

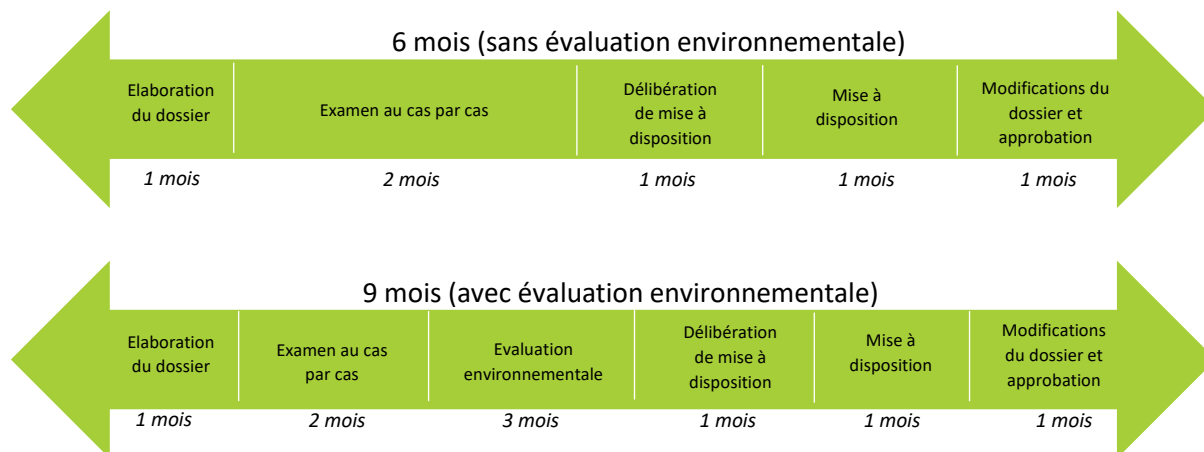
*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation ».*

Version en vigueur depuis le 29 décembre 2019

Comme indiqué dans l'article ci-dessus, à l'issue de la mise à disposition, le projet de modification simplifiée pourra être modifié en fonction des avis transmis puis approuvé. La délibération d'approbation sera exécutoire après réalisation de toutes les mesures de publicité (publication, mise en ligne sur le Géoportail de l'Urbanisme et transmission en Préfecture).

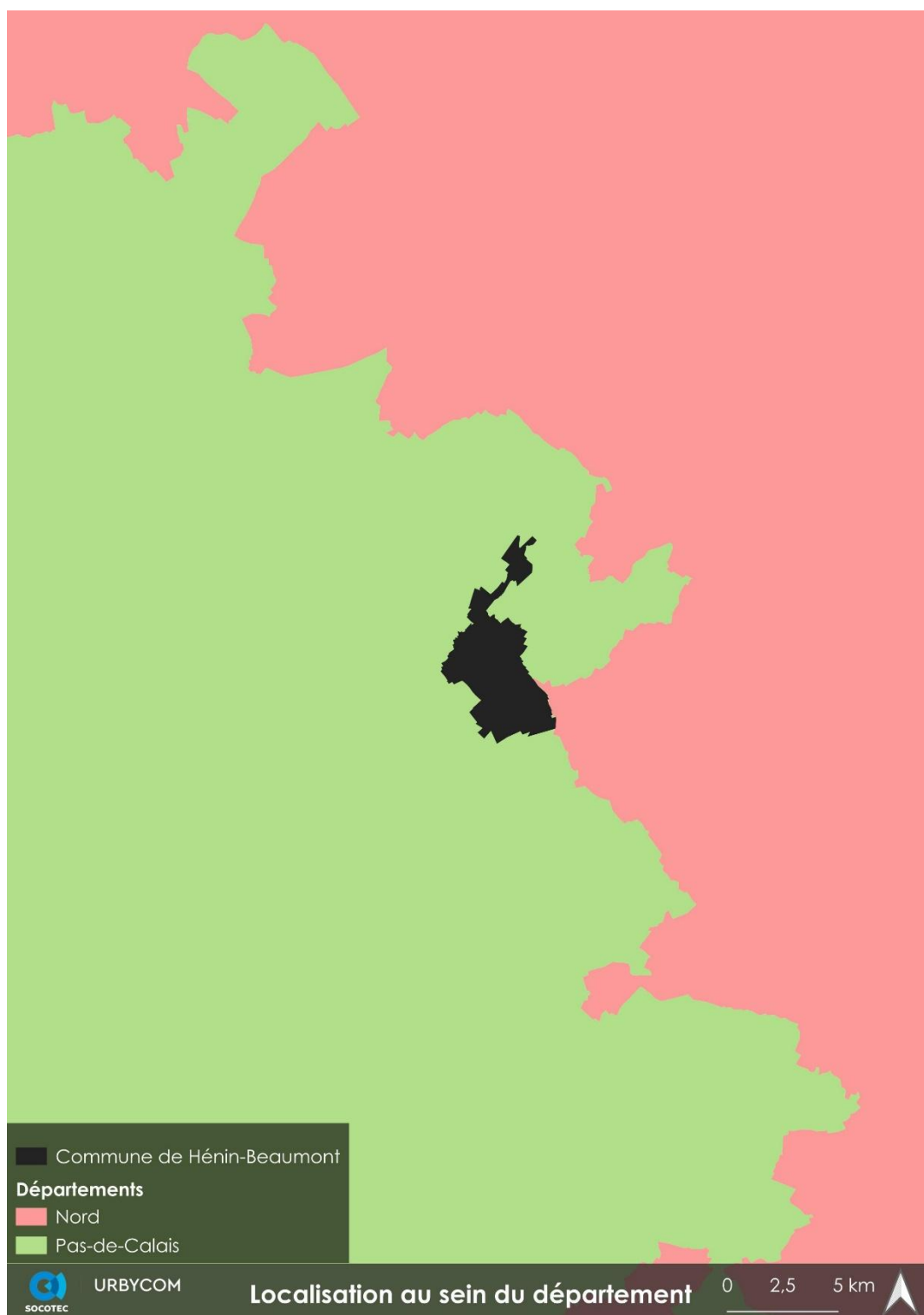
**Les délais pour réaliser chaque étape de ladite procédure sont les suivants :**



## II. Présentation de la commune

La commune d'Hénin-Beaumont est située dans le département du Pas-de-Calais, elle appartient à la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin (CAHC). En 2022, elle comptait 25674 habitants. La densité est de 1243 habitants au km<sup>2</sup>.

### Localisation de la commune de Hénin-Beaumont dans son département :



Source : Cartographie Urbycom

**Localisation de la commune d'Hénin-Beaumont dans son EPCI :**



Source : Cartographie Urbycom

### III. Evolution des pièces du Plan Local d'urbanisme

#### 1. Règlement écrit

Les évolutions proposées apparaissent en bleu dans la colonne « après modification ».

##### a. Précision sur les bardages et matériaux de la région

Cette disposition concerne toutes les zones du PLU. Elle précise que « d'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits ».

Cela signifie que les constructions et matériaux non associés à la région, tels que les tuiles provençales, les chalets savoyards, etc. sont interdits, ainsi que les pastiches tels que faux appareillage, tôle imitation tuile...).

**Ainsi, il est précisé dans les dispositions générales, page 18 du règlement écrit : Aspect extérieur des constructions, article DC-2.1 objectifs qualitatifs généraux :**

*« D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits. Ainsi, les constructions et matériaux non associés à la région, tels que les tuiles provençales, les chalets savoyards, etc. sont interdits, ainsi que les pastiches tels que faux appareillage, tôle imitation tuile...)*

Avant modification	Après modification
<p>2.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.</p>	<p>2.1. Conformément à l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.</p>
<p>2.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>	<p>2.2. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>
<p>2.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• S'insérer dans leurs abords ;</li></ul>	<p>2.3. Les constructions et/ou installations de toute nature doivent être conçues de façon à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• S'insérer dans leurs abords ;</li></ul>

- Et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;

- Et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

2.6. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

2.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.

- S'insérer dans leurs abords ;

- Et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;

- Et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

2.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

2.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

2.6. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

2.7 Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.

- Et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;

- Et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

2.6. D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits.

2.7. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.

- S'insérer dans leurs abords ;

- Et participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;

- Et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.

2.4. Pour les constructions et installations nouvelles, un traitement contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux qualitatifs et de présenter une volumétrie s'intégrant parfaitement au site.

2.5. Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, visibles ou non depuis l'espace public ou les voies et les emprises publiques, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

2.6 D'une manière générale, tout pastiche provenant d'une autre région et autres imitations sont proscrits. ***Ainsi, les constructions et matériaux non associés à la région, tels que les tuiles provençales, les chalets savoyards, etc. sont interdits, ainsi que les pastiches tels que faux appareillage, tôle imitation tuile...***

2.7 Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du terrain naturel et non l'inverse.

## b. Simplification du coefficient de biotope

**Cette modification concerne également les dispositions générales du PLU.**

**Le coefficient de biotope par surface (CBS) définit la part de surface éco-aménagée** (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation).

Le CBS se définit comme la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière.

Selon les collectivités, la méthode de calcul du CBS peut varier. Ce mode de calcul n'est pas fixé par le code de l'urbanisme.

**L'article L.151-22 du code de l'Urbanisme précise simplement que :**

*« I. - Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.*

*II. - Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, le règlement définit, dans les secteurs qu'il délimite, une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, selon les modalités prévues au I du présent article.*


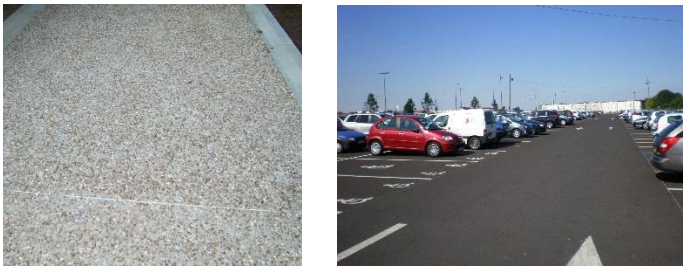
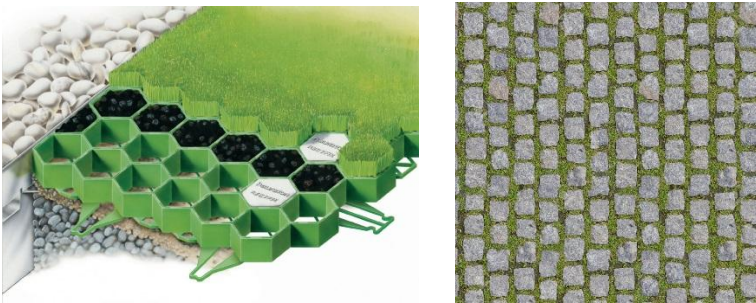
*III. - Les dispositions des règlements des plans locaux d'urbanisme prises en application des I et II s'appliquent aux projets soumis à autorisation d'urbanisme au titre du présent code, à l'exclusion des projets de rénovation, de réhabilitation ou de changement de destination des bâtiments existants qui n'entraînent aucune modification de l'emprise au sol. »*



Le PLU d'Hénin-Beaumont reprenait la pondération du PLU de Berlin, qui a initié le coefficient de biotope :

COEFFICIENT DE PONDÉRATION DE 0 À 1
<b>Surfaces Imperméables</b> 1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...). <b>COEFFICIENT = 0,0</b>
<b>Surfaces semi-perméables</b> 2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable). <b>COEFFICIENT = 0,3</b>
<b>Surfaces semi-ouvertes</b> 3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse). <b>COEFFICIENT = 0,5</b>
<b>Espaces verts sur dalle I</b> 4. Espaces vert sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm. <b>COEFFICIENT = 0,5</b>
<b>Espaces verts sur dalle II</b> 5. Espaces vert sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm. <b>COEFFICIENT = 0,7</b>

<p><b>Espaces verts en pleine terre</b> 6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune. <b>COEFFICIENT = 1,0</b></p>
<p><b>Toiture classique</b> 7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées. <b>COEFFICIENT = 0,2</b></p>
<p><b>Mur végétalisé</b> 8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres <b>COEFFICIENT = 0,5</b></p>
<p><b>Toiture végétalisée</b> 9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive <b>COEFFICIENT = 0,7</b></p>

Il est proposé de simplifier le coefficient en réduisant les différentes catégories :

Type d'espace éco-aménagé	Illustrations / exemples	Ratio
Espaces verts en pleine terre		1
Surfaces imperméabilisées, sans végétation et imperméable à l'air ou à l'eau		0
Revêtement perméable pour l'air ou pour l'eau, ou semi-végétalisé, ou espace vert sur dalle		0.5

<p>Surface végétalisée verticale</p>		<p>0.5</p>
<p>Toiture végétalisée</p>		<p>0.7</p>

Ce tableau est modifié dans les dispositions communes, à l'article DC-6.4.

### *c. Suppression de la règle relative à l'éclairage public*

Au sein des dispositions générales, page 33 article 10. « Conditions de desserte par la voie », il est précisé que :

« En outre, il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairage et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons, cyclistes et des véhicules. »

Cette disposition ne relève pas du code de l'Urbanisme, mais du code de l'Environnement, notamment les articles L.583-1 à L.583-4.

L'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses vient ajouter à l'arrêté du 25 janvier 2013 des prescriptions techniques et temporelles.

Dès lors, il convient de supprimer cette disposition du règlement.

Avant modification	Après modification
<p>10.1 Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.</p> <p>10.2 Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>10.3 Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins 10,00 mètres incluant la chaussée, les trottoirs et un stationnement longitudinal. Cette emprise pourra être réduite à 6,00 mètres en cas de chaussée en sens unique de circulation automobile.</p> <p>En outre, il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons, cyclistes et des véhicules.</p>	<p>10.1 Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.</p> <p>10.2 Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>10.3 Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins 10,00 mètres incluant la chaussée, les trottoirs et un stationnement longitudinal. Cette emprise pourra être réduite à 6,00 mètres en cas de chaussée en sens unique de circulation automobile.</p> <p><del>En outre, il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir un éclairage générant une uniformité d'éclairement et de luminance sur l'ensemble de la voirie afin de contribuer à une circulation en toute sécurité des piétons, cyclistes et des véhicules.</del></p>

*d. Référence au coefficient de biotope dans l'article relatif à l'emprise au sol*

Cette précision concerne les zones UA, UB, UC, UH, UZAC et 1AU.

L'article relatif à l'emprise au sol mentionne dans ces zones un coefficient maximal d'emprise au sol ou une absence de règle, alors que le coefficient de biotope vient de facto imposer une limite à l'imperméabilisation des sols.

Des lors, il est proposé, afin de faciliter la lecture du règlement, d'ajouter cette mention dans les zones concernées, dans l'article relatif à l'emprise au sol 4.1.

**« Il convient également de se référer au coefficient de biotope défini à l'article UC-6.1.4. »**

*e. Remplacement de la notion de terrain contigu par unité foncière*

Il est proposé de remplacer cette notion de terrain contigu par unité foncière. En effet, la notion de contiguë signifie des terrains accolés, sans la notion de propriété. En revanche, une unité foncière est un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Ainsi, les articles 4.3.2 ou 4.3.3 des zones UA, UB, UC, UD, A et N sont modifiés :

Avant modification	Après modification
<p>4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale ;</li> <li>• lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu ;</li> <li>• pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;</li> <li>• pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;</li> <li>• pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;</li> <li>• pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</li> </ul>	<p>4.3.1. peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale ;</li> <li>• lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain <b>ou sur la même unité foncière</b> ;</li> <li>• pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;</li> <li>• pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;</li> <li>• pour l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ ou d'intérêt collectif ;</li> <li>• pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</li> </ul>

#### f. Précisions sur la notion d'installation

L'article 4.4.1 précise que « les installations et constructions, ou parties de constructions nouvelles peuvent être implantées (balcons, saillies compris) :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- Ou en retrait de 3,00 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

**Il sera précisé des exemples d'installations** : pompe à chaleur, antennes, installations techniques, cuve de récupération d'eau, panneaux solaires, ...

Cette précision est apportée dans toutes les zones du PLU, hormis la zone 2AU.

Avant modification	Après modification
<p><b>4.4.1.1.</b> Les installations et les constructions, ou parties de construction nouvelles peuvent être implantées (balcons, saillies compris) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sur une ou plusieurs limites séparatives ;</li> <li>• ou en retrait de 3,00 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.</li> </ul>	<p><b>.4.1.1.</b> Les installations et les constructions, ou parties de construction nouvelles peuvent être implantées (balcons, saillies compris) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sur une ou plusieurs limites séparatives ;</li> <li>• ou en retrait de 3,00 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.</li> </ul> <p><b>Les installations recouvrent notamment les pompes à chaleur, antennes, installations techniques, cuve de récupération d'eau, panneaux solaires, ...</b></p>

*g. Préservation des façades dans le cas d'une isolation par l'extérieur*

Afin d'encadrer l'isolation par l'extérieur, mais également le ravalement des façades, tout en l'autorisant dans le respect du patrimoine bâti et architectural, il est proposé d'ajouter la disposition suivante « ***Dans le cadre d'une isolation par l'extérieur, et/ou travaux de ravalement, les matériaux utilisés devront être majoritairement de types brique, dans les tons bruns à rouges. Dans tous les cas, la suppression d'éléments de décoration ou d'ornementation présent sur la façade existante (en les recouvrant par exemple) est interdite.*** »

Cette disposition est ajoutée à l'article 5-3 « matériaux et couleurs des constructions » dans les zones UA, UB, UC, UD, UR, A et N.

L'objectif étant de préserver le patrimoine bâti communal.

Avant modification	Après modification
<p>5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs vives ou criardes, notamment le noir, le blanc et le rouge purs, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.</p> <p>5.3.2. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.</p> <p>5.3.3. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.</p> <p>5.3.4. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être soit d'enduits lisses ou talochés, soit de briques apparentes.</p> <p>5.3.6. Les prescriptions de l'article UA-5.3. peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.</p>	<p>5.3.1. Les enduits employés et la couleur des façades ne doivent pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Les tons doivent être choisis dans les tonalités de matériaux naturels et en fonction de l'environnement architectural existant. Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés. Aussi, les couleurs vives ou criardes, notamment le noir, le blanc et le rouge purs, y compris sur les menuiseries extérieures, ne sont pas recommandées.</p> <p><b>5.3.2. Dans le cadre d'une isolation par l'extérieur, et/ou travaux de ravalement, les matériaux utilisés devront être majoritairement de types brique, dans les tons bruns à rouges. Dans tous les cas, la suppression d'éléments de décoration ou d'ornementation présent sur la façade existante (en les recouvrant par exemple) est interdite.</b></p> <p>5.3.3. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.</p> <p>5.3.4. Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures. La jonction des façades avec les bâtiments contigus doit être effectuée avec soin.</p> <p>5.3.5. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ossature bois, ...) doivent l'être soit d'enduits lisses ou talochés, soit de briques apparentes.</p> <p>5.3.6. Les prescriptions de l'article UA-5.3. peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade.</p>

## h. Ajout de dispositions sur l'aspect des toitures

Dans la continuité de la modification précédente, la commune souhaite mieux encadrer l'aspect des toitures, afin qu'elles soient intégrées à l'environnement immédiat.

En ce sens, les dispositions suivantes sont ajoutées :

- Autorisation des toitures brunes, suppression du terme sombre, trop imprécis,
- Interdiction des toitures vernissés ou satinés,
- Tuiles noires autorisées si intégrées à l'environnement immédiat (constructions voisines en tuiles noires).

Avant modification	Après modification
<p>5.4.1. Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.</p>	<p>5.4.1 Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.</p>
<p>5.4.2. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faîtage parallèle au plus grand côté.</p>	<p>5.4.2. Dans le cas de toiture à pente celle-ci doit être à deux pentes symétriques avec un faîtage parallèle au plus grand côté.</p>
<p>5.4.3. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 40,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à la condition qu'il soient adossés à un mur mitoyen ou à une autre construction.</p>	<p>5.4.3. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les petits volumes de moins de 40,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à la condition qu'il soient adossés à un mur mitoyen ou à une autre construction.</p>
<p>5.4.4. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci peuvent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;</li><li>• ou agriculture urbaine ;</li><li>• ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;</li><li>• ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.</li></ul>	<p>5.4.4. Dans le cas de toiture terrasse, celles-ci peuvent, dans la mesure du possible, être fonctionnalisées en mettant en place, aux choix, les solutions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;</li><li>• ou agriculture urbaine ;</li><li>• ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;</li><li>• ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.</li></ul>
<p>5.4.5. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• en tuiles dans des gammes de teinte rouge, orangé, ocre ou encore sombre mais d'aspect mat;</li><li>• ou d'aspect ardoise naturelle ou artificielle, si le tissu environnant le justifie ou, encore, s'il s'agit d'une extension de</li></ul>	<p>5.4.5. Dans le cas de toiture à pente, les matériaux employés doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• en tuiles dans des gammes de teinte rouge, orangé, ocre ou encore <b>brune</b> mais d'aspect mat; <b>les tuiles noires sont autorisées si intégrées à l'environnement immédiat.</b></li><li>• ou d'aspect ardoise naturelle ou artificielle, si le tissu environnant le justifie</li></ul>

construction existante déjà couverte en ardoise.

- ou de type bac acier, zinc.

5.4.6. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.7. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit pour les constructions de plus de 30,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant sont prohibés quel que soit l'emprise au sol des constructions ou installations projetées.

5.4.8. La pose de châssis de toit, de capteur solaire ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

5.4.9. Les prescriptions de l'article UA-5.4. peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

ou, encore, s'il s'agit d'une extension de construction existante déjà couverte en ardoise.

- ou de type bac acier, zinc.

- **Les tuiles vernissées ou satinées sont interdites.**

5.4.6. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.4.7. L'emploi de matériaux d'aspect ondulé tels que tôles plastiques, plaques en fibrociment est interdit pour les constructions de plus de 30,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant sont prohibés quel que soit l'emprise au sol des constructions ou installations projetées.

5.4.8. La pose de châssis de toit, de capteur solaire ou tout autre dispositif visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques de la construction doivent être particulièrement étudiés, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration du plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations (proportions, dimensions limitées). Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et de préférence non visibles depuis l'espace public ou les voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

5.4.9. Les prescriptions de l'article UA-5.4. peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en toiture.

### i. Précision sur l'alignement des baies

Le règlement précise à l'article 5.5.1 que « les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié. »

Il sera précisé que cette disposition s'applique pour les nouvelles constructions, et hors contraintes techniques pour les constructions anciennes.

Cette disposition est ajoutée dans les zones UA, UB, UC, UD, UR, UZAC, 1AU.

Avant modification	Après modification
551. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié.	551. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau du linteau et s'intégrer, en cas d'étage, dans un ordonnancement vertical entre les différents niveaux de la construction sauf dans le cas d'un parti architectural et technique dûment justifié. <b>Cette disposition s'applique pour les constructions neuves, et pour les constructions anciennes en l'absence de contraintes techniques.</b>

### j. Interdiction des matériaux dégradés pour les clôtures

Il est ajouté une précision sur la réglementation des clôtures : les matériaux dégradés sont interdits (tôles, palettes, clôture de fortune...).

L'article 5.6.1.6 est ainsi complété pour toutes les zones, hormis la zone UH et la zone 2AU.

Avant modification	Après modification
<p>5611. Sont interdits les clôtures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;</li> <li>• les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles.</li> </ul>	<p>5612 Sont interdits les clôtures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de type panneaux aluminium préfabriqués pleins ;</li> <li>• les panneaux rapportés tels que les bâches tendues, les brandes, les canisses, les plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques ainsi que les haies végétales en artificielles.</li> <li>• <b>L'utilisation de matériaux dégradés.</b></li> </ul>

### k. Précision sur les annexes

Il est demandé des précisions sur la notion d'annexe.

L'annexe est définie comme une construction accessoire dont le but est de compléter le bâtiment principal et ainsi, lui ajouter des nouvelles fonctionnalités et usages.

Les dimensions doivent être inférieures à celles du bâtiment principal.

Elle doit être implantée dans la même unité foncière et avoir un lien fonctionnel et non pas structurel avec le bâtiment existant.

Une annexe peut être accolée ou non à celui-ci, avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Il s'agit par exemple d'un abri de jardin, d'une piscine, d'un abri bois, d'un garage.

Il est également apporté une précision sur les garages ; le règlement précise actuellement qu'il n'est autorisé qu'un seul bâtiment annexe à vocation de garage dont l'emprise au sol est limitée à 50m<sup>2</sup> maximum et de plain-pied. Il est précisé qu'en cas de construction d'habitation avec un garage intégré, un autre garage en annexe est autorisé.

Cette évolution est apportée dans les zones UA, UB, UC, UD, UR, Uzac, 1AU, A.

Avant modification	Après modification
<p>5.8.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux).</p> <p>5.8.2. Les bâtiments annexes à usage d'habitation sont limités à 20,00 m2 d'emprise au sol et de plain-pied à l'exception annexes précisées dans les dispositions de l'article UA- 5.8.3.</p> <p>5.8.3. Il n'est autorisé qu'un seul bâtiment annexe à vocation de garage dont l'emprise au sol est limitée à 50,00 m2 maximum et de plain-pied.</p>	<p>5.8.1. Les annexes des constructions à destination d'habitat doivent être composées en harmonie avec le corps du bâtiment principal (couverture, aspect, tonalité, forme et matériaux). <b>Il s'agit par exemple d'un abri bois, chenil, piscine, abri de jardin, pergola...non accolé à la construction principale, ou accolé sans disposer d'accès direct.</b></p> <p>5.8.2. Les bâtiments annexes à usage d'habitation sont limités à 20,00 m2 d'emprise au sol et de plain-pied à l'exception annexes précisées dans les dispositions de l'article UA- 5.8.3.</p> <p>5.8.3. Il n'est autorisé qu'un seul bâtiment annexe à vocation de garage dont l'emprise au sol est limitée à 50,00 m2 maximum et de plain-pied. <b>En cas de construction à usage d'habitation avec un garage intégré, un autre garage en annexe est autorisé.</b></p>

### *l. Réglementation sur les linéaires commerciaux*

Le plan de zonage identifie des linéaires commerciaux à préserver. Il en a fait mention dans le chapeau des zones concernées, sans prescriptions particulières. Ainsi, il est proposé d'ajouter un chapitre 17 dans les prescriptions générales, précisant :

« L'article L.151-16 du code de l'urbanisme précise que le règlement du PLU « peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif ».

Dans ces secteurs identifiés au plan de zonage, le changement de destination des commerces est autorisé pour les destinations suivantes : restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

### *m. Correction d'une incohérence par rapport aux équipements publics et d'intérêt collectif autorisés en zone agricole*

L'article A-2-1 précise que sont autorisées en zone agricole « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers. »

Cependant, les équipements d'intérêt collectif et services publics sont interdits à l'article A1 règlementant les destinations et sous-destinations interdites ; ainsi, il est proposé d'autoriser les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (installations nécessaires pour les réseaux, énergies, transformateur électrique, stations d'épuration, cimetière...)

Destinations		Sous-destinations	
○	Exploitation agricole et forestière	○	Exploitation agricole
		○	Exploitation forestière
○	Habitation	○	Logement ②
		⚡	Hébergement
⚡	Commerces et activités de service	⚡	Artisanat et commerce de détail
		⚡	Restauration
		⚡	Commerce de gros
		⚡	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		⚡	Hôtel
		⚡	Autre hébergement touristique
		⚡	Cinéma
⚡	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	⚡	Industrie
		⚡	Entrepôt
		⚡	Bureau
		⚡	Centre de congrès et d'exposition
○	équipements d'intérêt collectif et services publics	⚡	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		○	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés●
		⚡	Établissements d'enseignement
		⚡	Établissements de santé et d'actions sociales
		⚡	Salle d'art et de spectacles
		⚡	Équipements sportifs
		⚡	Autres équipements recevant du public

#### n. Précision sur le stationnement

L'article L.151-33 du code de l'Urbanisme précise que « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »*

Le PLU d'Hénin-Beaumont reprend cette disposition du code de l'urbanisme, en précisant dans les dispositions générales à l'article 8.1.1.2 des dispositions générales :

« Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300,00 mètres maximum),
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. »

La commune souhaite **imposer un linéaire de 300 mètres plutôt qu'un périmètre**, afin que les places de stationnement soient plus proches de la construction principale, la notion de périmètre recouvrant un secteur assez vaste. Il s'agit d'une distance de moins de 300 mètres à pied de l'entrée du site de projet. Cette mention est précisée page 27 du règlement dans les dispositions générales.

Avant modification	Après modification
<p>8.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.</p> <p>8.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un périmètre de 300,00 mètres maximum),</li> <li>• soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</li> </ul>	<p>8.1.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, installations, ouvrages et exploitations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes ni présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.</p> <p>8.1.1.2. Conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du règlement du PLU, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un <b>linéaire</b> de 300,00 mètres maximum),</li> <li>• soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</li> </ul>

## 2. Evolutions du plan de zonage

### a. Limites de zone

#### i. Cité Sainte-Barbe-Boulevard Salvador Allende

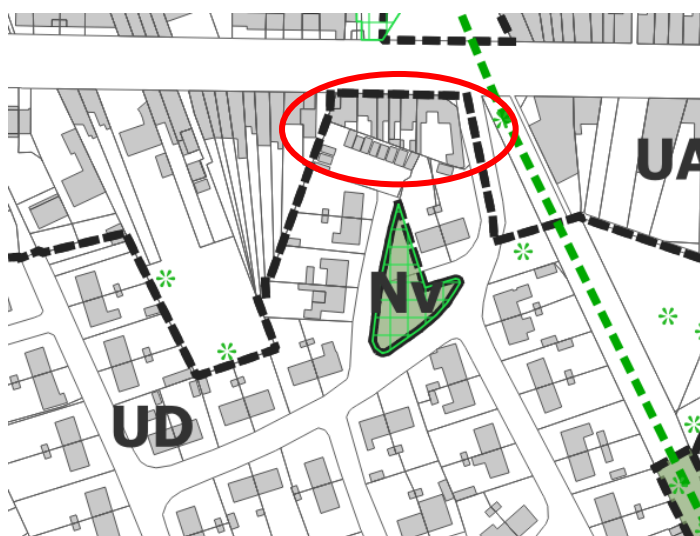
Une partie des constructions situées Boulevard Salvador Allende sont classées en UD, alors qu'elles ne correspondent pas à la typologie de cette zone, définie comme « zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales non polluantes et aux équipements correspondant au tissu plus récent ».



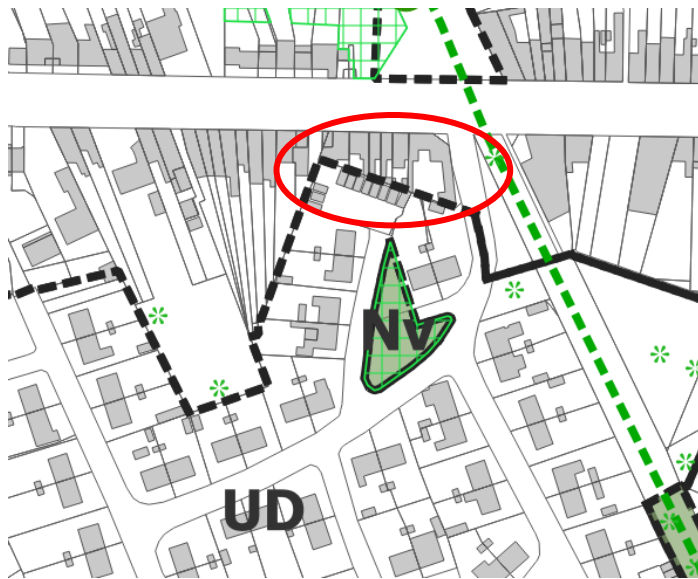
Or, il s'agit de constructions plus anciennes, implantées à l'alignement, dans un secteur assez dense.

Il est donc proposé d'affecter ces constructions en UA, secteur correspondant au centre-ville, assez dense, plus approprié à cette typologie de logements.

#### Zonage avant modification :



**Zonage après modification :**

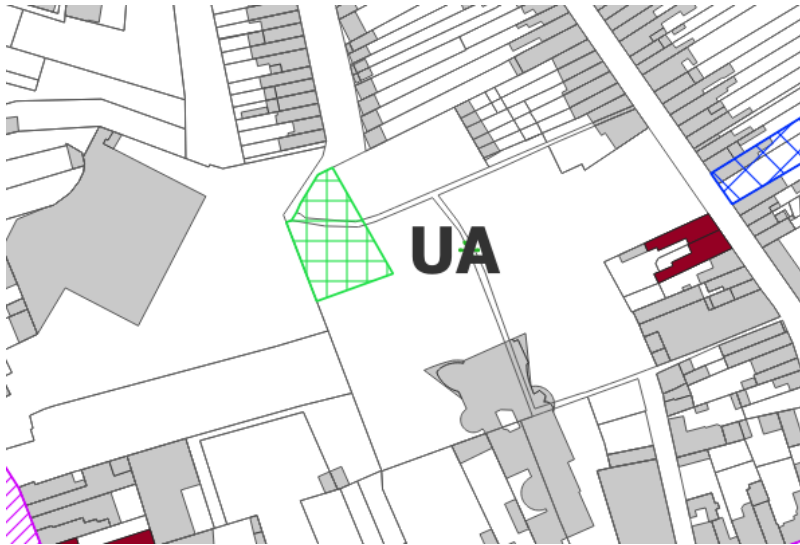


ii. Correction d'une erreur matérielle : secteur Nv

Les secteurs Nv correspondent aux zones naturelles de trame verte urbaine sur la commune. Elles reprennent notamment les parcs, squares...Or, un secteur Nv a été identifié par erreur sur un parking à côté d'une surface commerciale. Il est proposé de reclasser ce secteur en Ua. Une partie du stationnement est boisée, la protection est maintenue sur cet espace.



**Zonage après modification :**



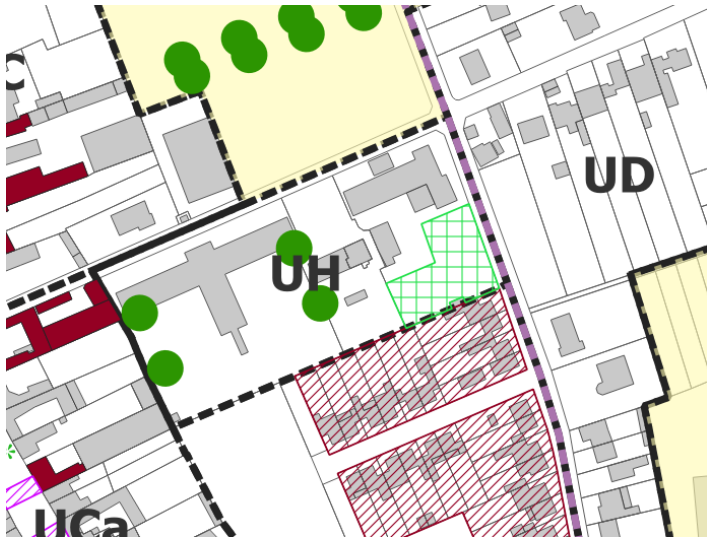
iii. Correction d'une erreur matérielle : secteur UH

Une habitation a été intégrée par erreur en zone UH, au milieu du groupe scolaire Blum.

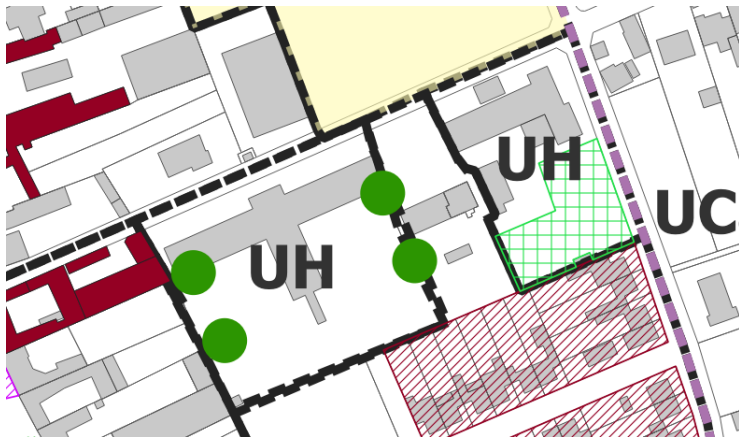


Cette habitation sera reclassée en zone UC.

**Zonage avant modification :**



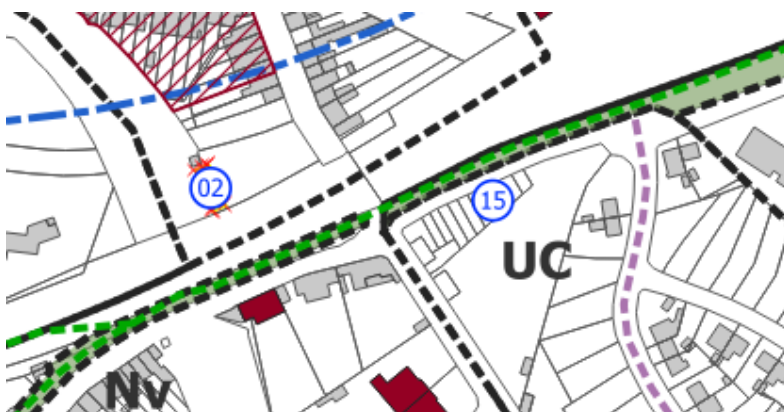
**Zonage après modification :**



### *b. Emplacement réservé*

L'emplacement réservé n°2 est supprimé. Il était réservé à un espace vert/parking.

Aujourd'hui, cet emplacement est sans objet par rapport à l'évolution des projets communaux, et son maintien n'est plus nécessaire.



### 3. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### a. OAP Mecastamp

Une nouvelle liaison douce est intégrée entre, afin d'améliorer la desserte piétonne/cycliste, vers la rue Michel Denisse.

**OAP avant modification :**



**OAP après modification :**



Mobilités, espaces publics



Principe de création d'une voie en double-sens de circulation



Principe d'accès à la zone



Liaison douce à créer



Principe de sécurisation du carrefour créé



Logements, équipements, densité



Secteur à dominante de logements



Secteur privilégié pour l'implantation de constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

**Densité minimale des espaces d'habitat :**  
50 logements /ha



Environnement, santé et énergie



Principe de création d'une frange paysagère tampon



Principe de création d'une haie paysagère



Economie, emploi, commerces



Secteur privilégié pour l'implantation de commerces

### b. OAP Bénalu

Une incohérence par rapport à la densité est relevée page 31, où il est mentionné une densité de 30 à 50 logements par hectare, puis de 40, page 32. Il est proposé d'uniformiser pour plus de cohérence cette densité à 40 logements/ha.

### c. OAP rue de la gare de Beaumont

Il est proposé d'imposer du logement intergénérationnel et de la résidence séniors sur l'ensemble de la zone.



Cette mention est inscrite dans la partie rédigée de l'OAP :



### Logements, équipements, densité



Environ 30 logements sont attendus sur l'ensemble du secteur s'agissant de respecter les objectifs de densification du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui préconise une densification basée sur 20 logements par hectare minimum. Il conviendra d'implanter des logements intergénérationnels et des logements pour seniors au sein de la zone d'étude.



Le sud de l'OAP présente une zone de développement à long terme (2AU). Il devra être tenu compte du périmètre de réciprocité agricole.

#### ÉQUIPEMENT EN RÉSEAUX DU SITE

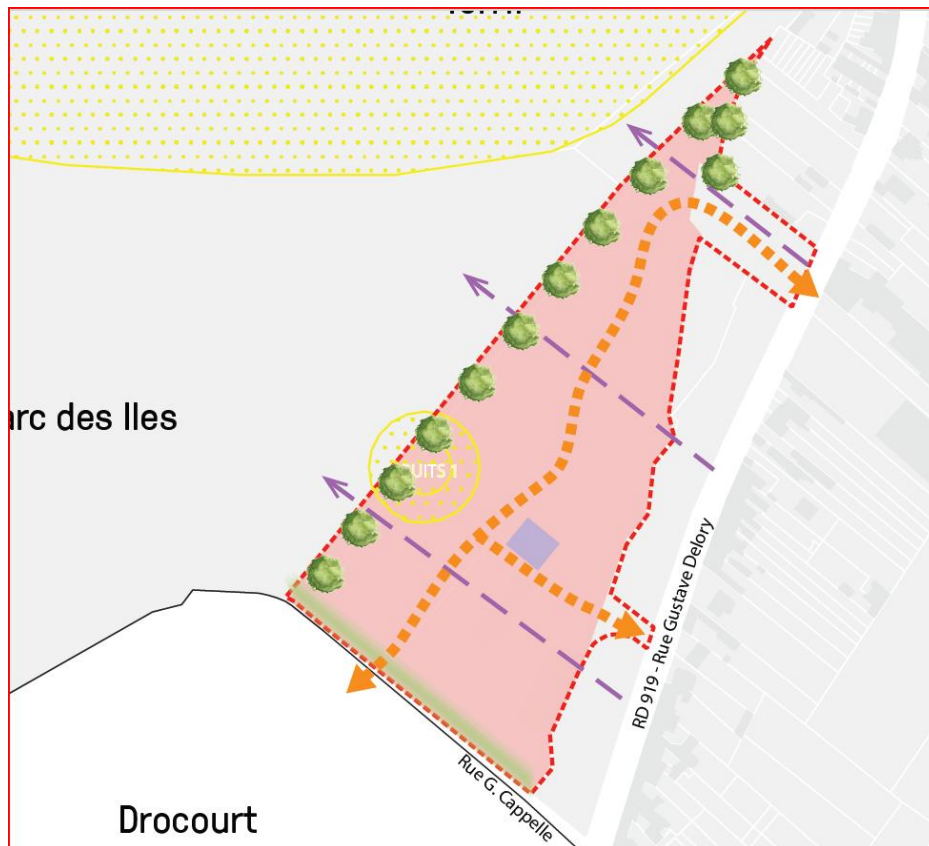
Le site devra être raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement aux frais du pétitionnaire.

Les techniques de gestion des eaux pluviales seront privilégiées et auront ainsi pour objectif d'infiltrer les eaux pluviales au plus proche du point de chute.

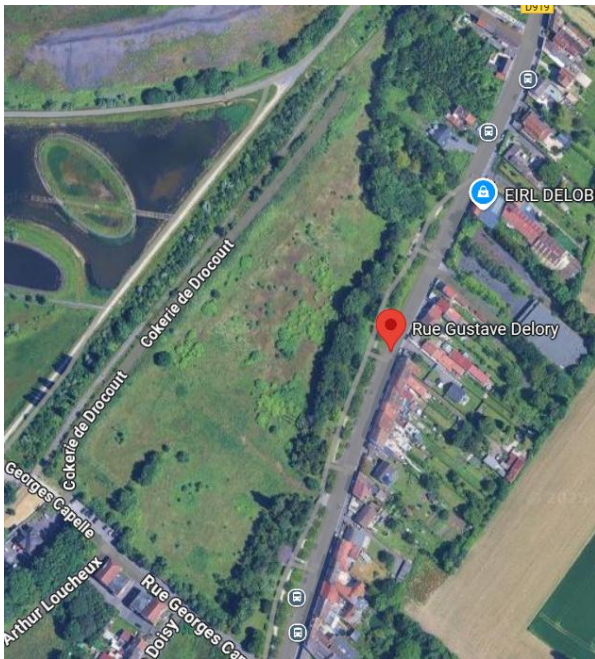
Les dispositifs de récupération des eaux pluviales devront être installés en veillant au respect de la réglementation en vigueur.

#### d. OAP Gustave Delory-parc des îles

L'OAP identifie une construction remarquable à préserver (symbolisée par le carré violet) ; or, cette dernière a été démolie depuis l'approbation de la révision générale du PLU. Elle fait l'objet d'un permis de démolir, délivré le 12 octobre 2021.

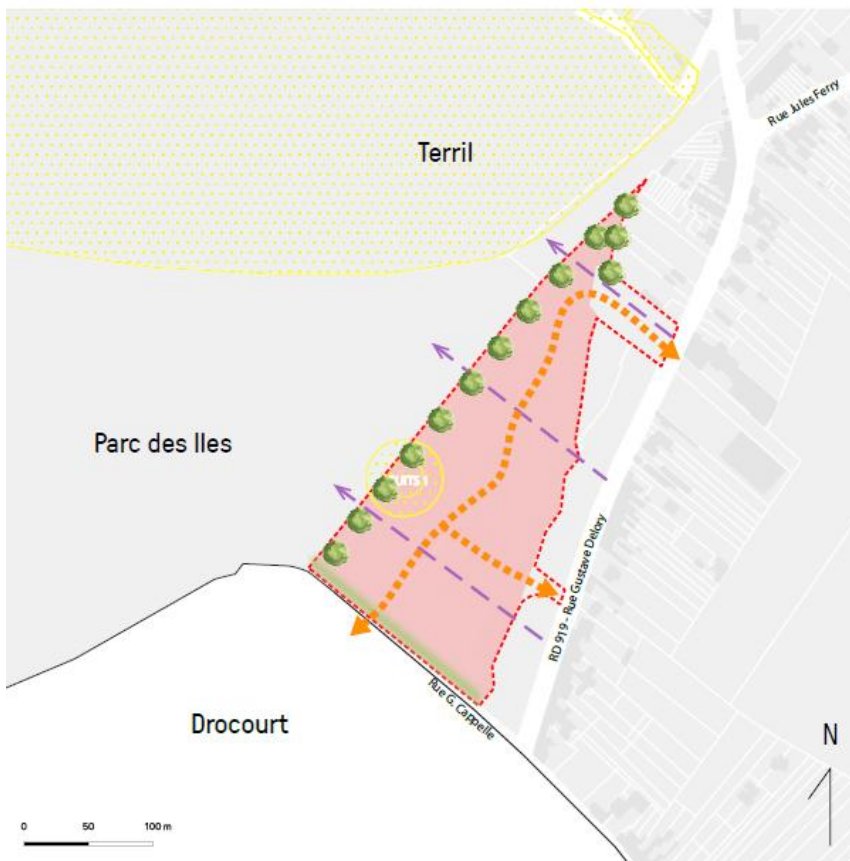


La construction n'apparaît plus sur la photographie aérienne :



Ainsi, la mention de la construction remarquable à préserver est supprimée de l'OAP :

surface de l'OAP : 3,9 ha  
destination principale : habitat  
surface dédiée à l'habitat : 3,9 ha  
densité : 30 log/ha  
nombre de logements : 117



### e. OAP Willy Brandt

La densité minimale est revue, à 40 logements à l'hectare minimum, afin de correspondre à la typomorphologie moyenne des constructions aux alentours.

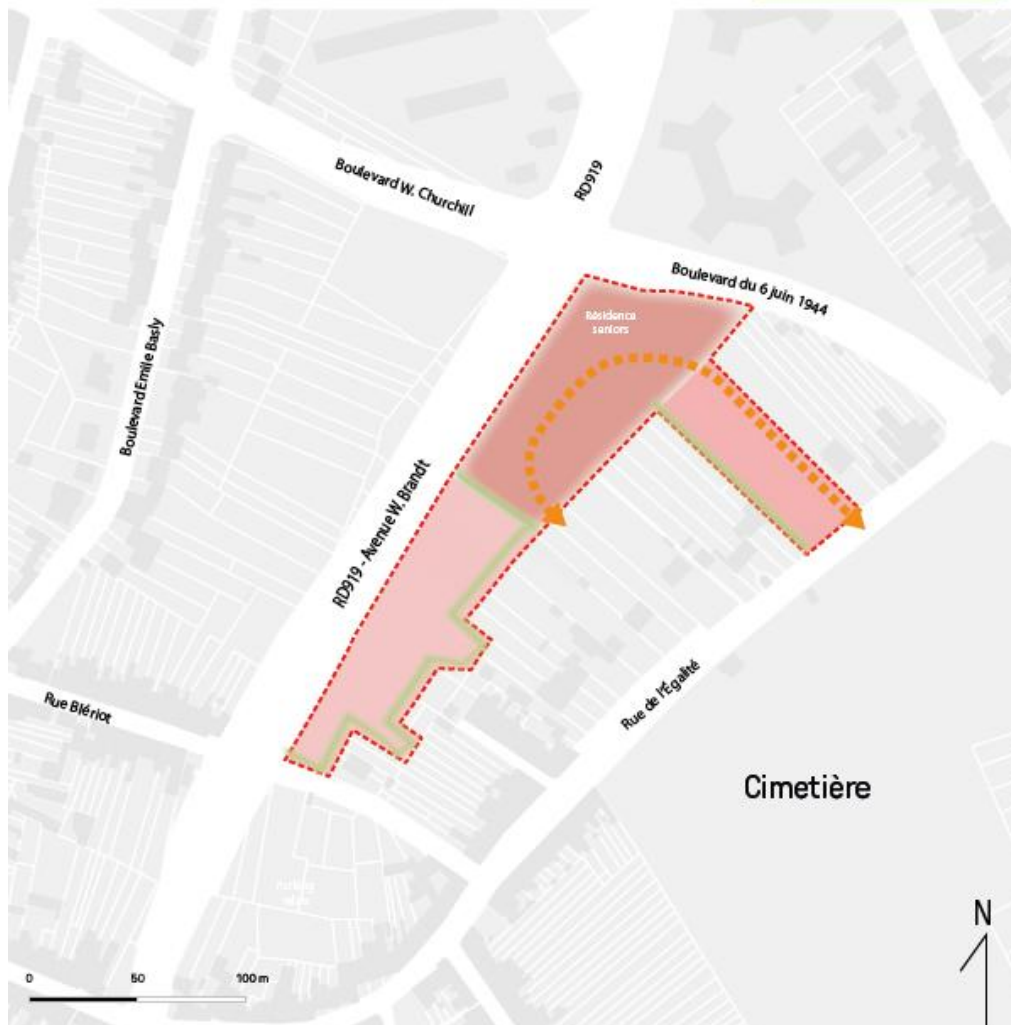
Un principe de végétalisation du boulevard Willy Brandt est également indiqué, ainsi que la typologie de logements : petit collectif sénior et accession.

Antérieurement, la densité moyenne était entre 50 et 100 logements à l'hectare, et une résidence sénior était imposée sur la partie nord du projet.

#### OAP avant modification :

##### Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteur Entrée de ville Nord - Willy Brandt

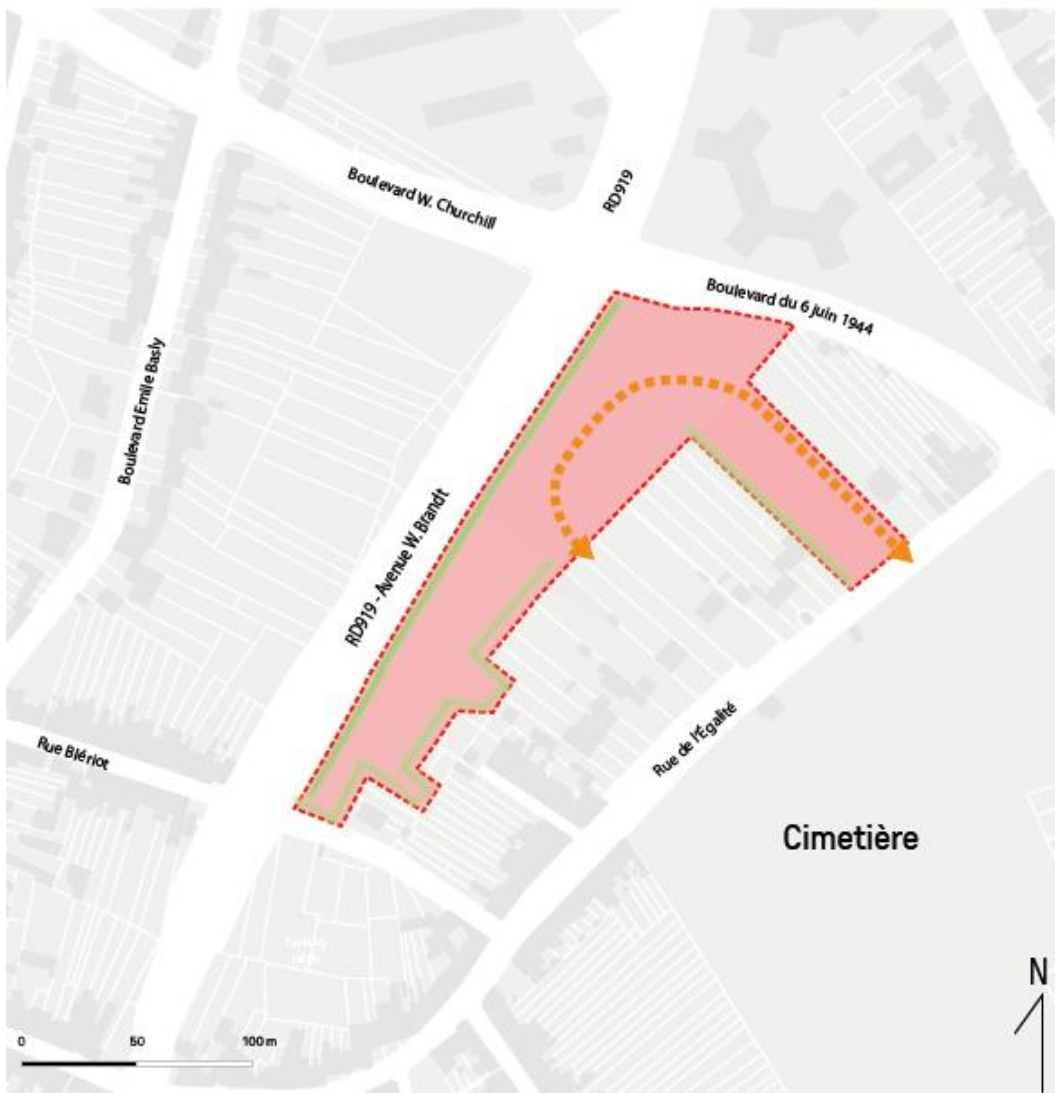
surface de l'OAP : 1,7 ha  
destination principale : mixte  
surface dédiée à l'habitat/hébergement : 1,7 ha  
densité : 50 à 100 log/ha  
nombre de logements : 127



OAP après modification :

**Orientation d'Aménagement et de Programmation**  
Secteur Entrée de ville Nord – Willy Brandt

surface de l'OAP : 1,7 ha  
destination principale : mixte  
surface dédiée à l'habitat/hébergement : 1,7 ha  
densité : 40 log/ha  
nombre de logements : 68



#### IV. Absence d'atteintes aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Cette partie vise à traiter de la cohérence entre les modifications envisagées et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). En effet, contrairement aux jurisprudences antérieures, le juge administratif n'est plus tenu de vérifier l'atteinte à l'économie générale du plan<sup>1</sup> ou du PADD<sup>2</sup>, mais s'attèle, depuis l'ordonnance du 5 janvier 2012<sup>3</sup>, à constater la **cohérence** avec les **orientations** du PADD.

Cette cohérence doit être recherchée « [...] dans le cadre d'une **analyse globale** le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le projet d'aménagement et de développement durables, compte tenu de leur degré de précision. Par suite, **l'inadéquation d'une disposition du règlement du plan local d'urbanisme à une orientation ou un objectif du projet d'aménagement et de développement durables ne suffit pas nécessairement, compte tenu de l'existence d'autres orientations ou objectifs au sein de ce projet, à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet.** »<sup>4</sup>

Si le terme de « cohérence » vient ici s'ajouter aux rapports de compatibilité et de conformité connus jusque-là, le renvoi aux orientations du PADD est également une nouveauté. Le juge doit là encore faire une analyse d'ensemble : « **En exerçant ainsi son contrôle au regard d'un objectif particulier du projet d'aménagement et développement durables, sans prendre en compte l'ensemble des orientations et des objectifs de ce projet dans les conditions énoncées au point précédent, la cour a commis une erreur de droit.** »<sup>5</sup>

Ne sont pas considérées comme atteinte l'économie générale du plan des adaptations ponctuelles,<sup>6</sup> même si elles sont nombreuses et si elles affectent, pour certaines, des surfaces importantes, des modifications qui prises isolément ou considérées dans leur ensemble constituent en de simples ajustements du plan.<sup>7</sup>

Les modifications envisagées e portent sur des adaptations mineures des OAP, du règlement et du plan de zonage et ne remettent pas en cause la cohérence avec les orientations du PADD.

---

<sup>1</sup> Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions, Conseil d'Etat 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix

<sup>2</sup> Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat

<sup>3</sup> Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

<sup>4</sup> Conseil d'État, 6ème et 5ème chambres réunies, 30/05/2018, 408068

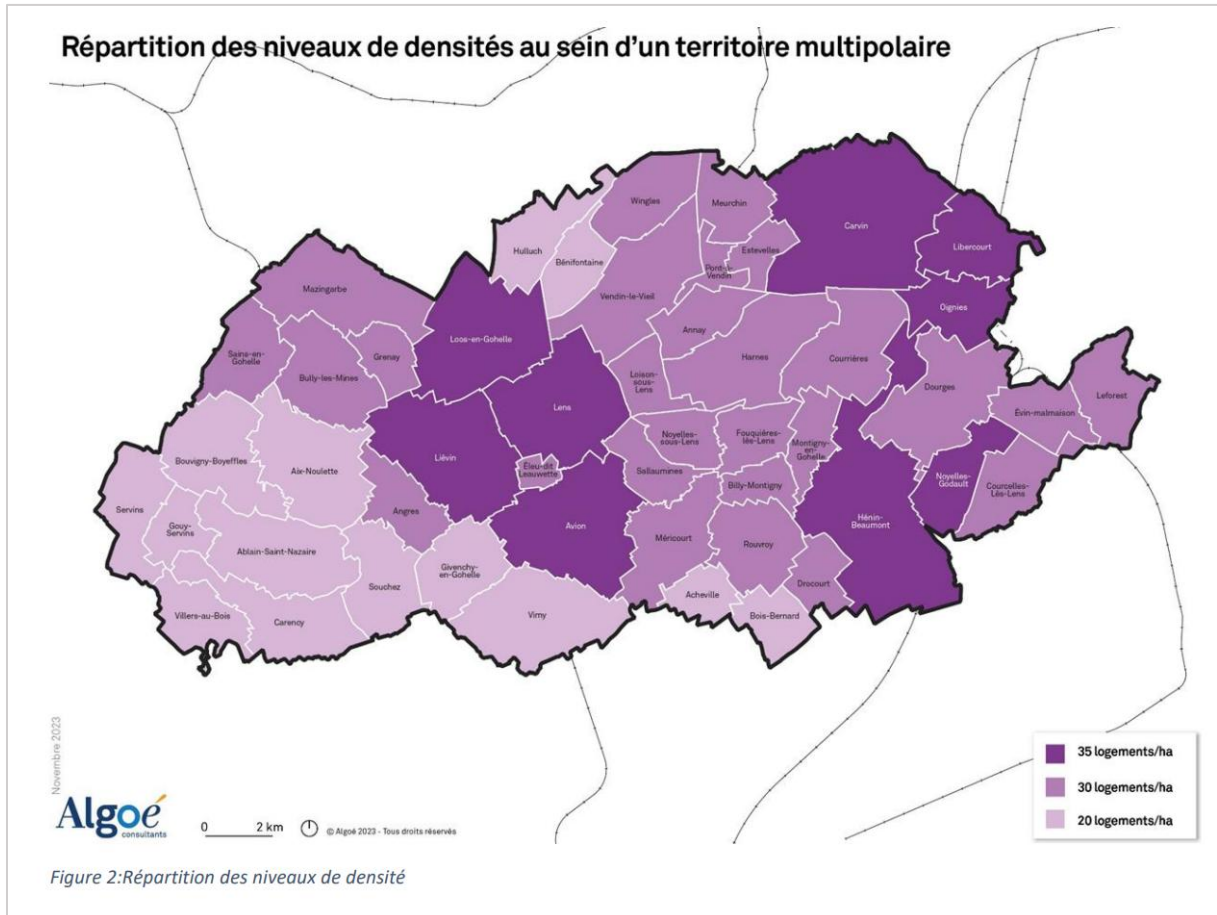
<sup>5</sup> Ibid

<sup>6</sup> CE, 8 janvier 1993, Vaillant

<sup>7</sup> CE 6 février 1998, Farcy.

## V. Compatibilité avec le SCOT Lens-Liévin-Hénin-Carvin

La révision du nouveau SCOT a été adoptée le 30 juin 2025. Les points concernés par la présente modification simplifiée sont mineurs et ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU avec le SCOT. Le seul point posant question est la densité minimale imposée dans les OAP. Dans tous les cas, le document d'urbanisme devra être mis en compatibilité avec le SCOT dans le cadre d'une procédure ultérieure.



La densité moyenne fixée à Hénin-Beaumont est de 35 logements/ha.

#### Prescription n°11

- Pour les PLU(i) et les projets d'aménagement, les **objectifs de densité minimale moyenne par commune** sont les suivants :
  - Les **pôles urbains structurants** : 35 logements / ha *a minima*
  - Le **secteur urbain** composé des pôles secondaires, des pôles intermédiaires et des pôles de proximité bien desservis en transports collectifs : 30 logements / ha *a minima*
  - Le **secteur rural et résidentiel** composé des pôles de proximité ruraux et communes résidentielles et/ou rurales du maillage territorial : 20 logements / ha *a minima*
  - **Dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun**, une densité de logements plus élevée s'applique (sauf servitudes d'urbanisme ou environnementales). Cette densité est prise en compte dans le calcul de la densité moyenne à l'échelle de la commune :
    - 50 logements/ha *a minima* dans un rayon de 300 mètres autour des arrêts des lignes 1 et 3 du BHNS et des gares et des pôles multimodaux du territoire (pôles de gare/BHNS de Lens, Hénin-Beaumont et Libercourt)
    - 40 logements/ha *a minima* dans un rayon de 200 mètres autour des arrêts des lignes 5 et 7 du BHNS.
- Pour les PLU(i) compatibles avec le SCoT, les densités minimales sont une moyenne à l'échelle de la commune. Leur calcul intègre les zones AU (zone à urbaniser) et les projets d'aménagement dans les zones U (zone urbanisée).
- Pour les PLU(i) non encore mis en compatibilité, elles s'appliquent à l'échelle de chaque opération d'aménagement.
- A l'échelle des PLU(i) et à l'échelle des zones U et AU, **la densité peut être établie de façon modulée** en fonction de la typologie urbaine environnante ou de contraintes particulières. Les zonages réglementaires définissent les secteurs ayant une densité supérieure et ceux ayant une densité inférieure. In fine, la densité minimale moyenne doit être respectée à l'échelle de la commune.
- **Le calcul de la densité de logements inclut la voirie et les espaces publics**. Les espaces publics ou collectifs non artificialisés représentent *a minima* 20% de l'emprise foncière des opérations d'aménagement, hors places de stationnement.

- Le calcul de la densité n'intègre pas la densité du tissu existant (Projets ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme avant la date d'approbation du SCoT).
- Les PLU(i) et les projets d'aménagement optimiseront la compacité des opérations dont le volume et les hauteurs pourront varier en garantissant une morphologie urbaine qui s'intègre dans l'environnement urbain et paysager (cf. partie 1.1.2).

#### **Extrait page 23 et 24 du SCOT**

La densité a été diminuée uniquement sur la zone entrée de ville Nord Willy-Brandt. Ce secteur était situé en partie dans un rayon de 500 mètres autour du BHNS, mais il n'est pas situé dans un rayon de 300 mètres (nouvelles dispositions du SCOT). La densité minimale de 50 logements/ha n'est plus applicable.

Projet de PLU					
Type	Nom de la zone	Superficie (ha)	Superficie dédiée aux logements	Densité (log/ha)	Logements (unités)
UR5	Rue de la gare (Beaumont)	2	1,5	20	30
2AU	2AU Beaumont	1,8	1,8	20	36
1AU3	Gustave Delory Parc des Iles	3,9	3,9	30	117
UR1 et 2	Meca Stamp	9,9	7,6	50	380
1AU2	Delmotte	1,4	1,4	30	42
UR3	Benalu	6,2	6,2	40	248
UR4	Bidermann	1,2	1,2	60	72
UZAC	ZAC Saint Henriette	14	14	50	700
UR6	Entrée de ville Nord Willy Brandt	1,7	1,7	50 à 100	127
1AU1	Polyclinique	6,4	6,4	30	192
1AU4	Léon Blum	1,2	1,2	30	36
U	Densification enveloppe urbaine	6,5	6,5	30 à 50	227
<b>TOTAL</b>		<b>57</b>	<b>54</b>		<b>2 207</b>

**Extrait du rapport de présentation du PLU opposable**

La densité moyenne fixée était de 40,8 logements/ha (2207/54). En diminuant la densité sur le secteur Willy Brandt à 40 logements/ha, le nombre de logements potentiels serait de 68 logements sur le site au lieu de 127. Le nombre de logements potentiels au total passerait de 2207 à 2148 logements, soit une densité moyenne de 39,7 logements/ha, en cohérence avec les objectifs du SCOT.

VI. Impact environnemental des modifications

Cette procédure de modification simplifiée du PLU de Hénin-Beaumont ne porte pas atteinte à l'environnement de la commune : il s'agit de corrections mineures des pièces règlementaires.

**Cette notice est également accompagnée d'un formulaire au cas par cas et d'une auto-évaluation afin que l'autorité environnementale apprécie si le projet en question est susceptible ou non d'avoir un impact notable sur l'environnement.**

VII. Conclusion

La modification simplifiée du PLU d'Hénin-Beaumont vise à apporter quelques ajustements nécessaires sur les différentes pièces, sans remettre en cause l'économie générale du projet. Elle n'engendre pas d'incidences sur l'Environnement.